

aktiv.





Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF

Lars-Håkon Nohr

Mobil 906 09 809

E-post lars.hakon.nohr@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden

Storgata 10, 1771 Halden. TLF. 69 21 19 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 400 000,-
Omkostn.: Kr 1 390,-
Total ink omk.: Kr 3 401 390,-
Felleskostn.: Kr 6 147,-
Selger: Malin Østli

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 122/141 kvm
Tomtstr.: 4387 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 98, bnr. 1600
Andelsnr.: 5
Oppdragsnr.: 1101260014

Innholdsrikt enderekkehus på Stenrød med stor veranda og garasje med elbillader

Velkommen til Opalveien på populære Stenrød. Bo nær marka.
Tiltalende enderekkehus med garasje. Ingen fellegjeld



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	72
Nabolagsprofil	78
Andre vedlegg	81
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 122 kvm

BRA - e: 19 kvm

BRA totalt: 141 kvm

TBA: 64 kvm

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, bad/vaskerom, bod under trapp, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Bod med utvendig adkomst

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Gang, bod (benyttes som soverom), bad, soverom, soverom 2, soverom 3

TBA fordelt på etasje

1. etasje

59 kvm

2. etasje

5 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 kvm Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er boder utenfor boligen som tilhører andelen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4387 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Gode fellesområder og felles lekeplass på området. Leiligheten har egen uteplass på både kjøkkensiden og på stuesiden. På stuesiden er hagedelen avskjermet med gjerde. En herlig plass til grilling, spiseplass og soling. På kjøkkensiden er det en koselig sitteplass hvor man nyter morgenkaffen.

Beliggenhet

Solrikt, lunt og barnevennlig beliggende i blindvei, i attraktive Opalveien på Stenrød. Her er det umiddelbar nærhet til bl.a. lysløypenettet og et utall turstier i Høiåsmarka i bakkant, samt kort og trygg gangvei til Hjortsberg skole, videre til Strupe og Høgskolen på Remmen, samt til buss, idrettsanlegg, butikker og mye mer.

Adkomst

Asfalterte gangarealer inn til boligene med parkering like ved, både i gaten og på felles, asfalterte p-plasser med tilhørende garasjeanlegg.

Bebyggelsen

Velkommen til et velfungerende borettslag i Opalveien. Området består hovedsakelig av villa og rekkehusbebyggelse. Meget veletablert og attraktivt.

Offentlig kommunikasjon

Gangavstand til bussholdeplass.

Bygningssakkyndig

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte**REKKEHUS**

Bygningen har vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Hovedinngangsdør og dør til utvendig bod har malt isolert dørblad og malte trekarmer. Balkongdører har malte overflater og malte trekarmer, dørene har 2 lags glass. Altan og terrasse på sørside er oppført med impregnerte materialer. Rekkverk har malte overflater. Terrasse på nordside er utført med belegningsstein av betong. Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Gulv i 1 etasjen er av betong. Grunnmur er utført med betong, ukjent fundamentering.

GARASJE

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv. Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med liggende malt bordkledning. Selvbærende prefabrickerte takstoler, undertak av asfaltimpregnerte plater som er

tekket med betongstein, takrenner og nedløp av aluminium. Garasjeport av tre med vippebeslag og fjernbetjent åpner, malte overflater. Det er innlagt strøm.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3:

TG2

Vinduer

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omramming er montert uten luftespalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i byggdatablad 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Enkelte vinduer er malingsslitt utvendig.

Dører

Det er påvist andre avvik:. Balkongdørene viser litt tegn til fukt påvirkning i nedkant på dørbladene, normalt for alder.

Katteluke reduserer isolasjonsevnen på døren noe.

Hovedinngangsdør og øvrige dører har normale bruksmerker/slitasje for alder.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Altan gulv på 2 etasjen er noe sprukket og værslitt.

Altanen er montert utenpå bordkledningen og løsningen over konstruksjonen med gulvbordene liggende i denne retningen vil føre vann inn mot kledningen. Dette kan medføre skade på bordkledningen bak bjelken for altanen.

Bordkledningen på veggen er ført nesten helt ned til altan gulvet, anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen. konstruksjon som nå ligger utenpå kledningen burde vært montert helt inn på veggen, gulvbord montert i motsatt retning slik at det kunne legges et beslag helt inne fra veggen og ut over første gulvbord slik at vann ledes bort fra veggen. Da kunne bordkledningen på veggen vært avsluttet med større avstand fra altan gulvet. Dagens løsning krever hyppig vedlikehold for å unngå skader på bordkledning og det er risiko for at det kan oppstå skader bak bjelken som er montert på kledningen.

Utvendige trapper

Det er påvist andre avvik:. Skifer er delvis løsnet og fuger er sprukket.

Andre utvendige forhold

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på

bygningssmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

Overflater

Det er påvist andre avvik:. Det er noe knirk i gulvene på 2 etasjen.

Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er anbefalt at det skal være en ubrennbar plate på gulv under sotluken, manglende plate medfører risiko for skade på gulv overflate eller brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

2 Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør er plassert i det som defineres som våtsone og har trekarmer/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

2 Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik:. Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen og det er ikke mulig å vurdere tilstanden.

Det er ikke mulig å se om det er membran på vegger og tilstanden på denne, det samme gjelder tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

1 Etasje - Bad/vaskerom - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket. Skinnen på gulvet medfører at vann vil renne ut av rommet før det kan renne til sluket.

Krav da boligen ble oppført var fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

1 Etasje - Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er påvist andre avvik:. Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Det er ikke mulig å se om det er membran på vegger og tilstanden på denne, det samme gjelder tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

Vannledninger

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Manglende merking medfører ekstra arbeider med å finne ut hvilke rør som går hvor om det skulle bli behov for tiltak på anlegget.

Det er noe irr på kobber rørene, irr oppstår av fukt, kan være kondens fukt og også tegn på en liten lekkasje.

Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg. Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Ventilasjon

Det er påvist andre avvik:. Det var noe fukt på bunnplate i anlegget, det er mest sannsynlig vann fra utside som trekkes inn via friskluften, det er etablert drenerings fra anlegget slik at vann kan renne vekk. Men det bør vurderes tiltak for å hindre at det kommer inn vann, dette reduserer levetiden på anlegget og filter.

Eier opplyser at filter blir byttet regelmessig hvert år.

Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

TG3

2 Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket.

Det er ikke mulig å se om oppkant under dør er vanntett, denne er uansett lavere enn skinnen på gulvet, vann vil renne ut av rommet før det kan renne til sluket.

Gulvet utenfor dusj har litt motfall til sluket, det er litt lokalt fall til sluk i dusj, men ikke som tilsvarer 1:50 i nedslagsfelt for dusjen.

Krav da boligen ble oppført var fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

TGIU

1 Etasje - Bad/vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot yttervegg. Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Det er ikke foretatt hulltaking da dusj sone er på yttervegg. Overflate søk er utført.

Helse, miljø og sikkerhet

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inneklima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft.

Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger i et område med lav til middels radonrisiko.

Brannslukkeapparatet er eldre enn 10 år.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter, høyden er 90 cm som var godkjent da altan ble oppført.

Rekkverk på støttemuren er kun 70 cm høyt, men det er ikke krav til rekkverk på denne. Konsekvensene av avviket er risiko for fallskader.

Viser til vedlagte tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2018.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen

punkttert?

Ja

Firmanavn: Glassmesteren (usikker på firmanavn), 2022

Beskrivelse: To stuevinduer er byttet i første etasje fordi de har vært punkterte. Et i ca. 2022 (usikker) og et i ca. 2024 (usikker). Dette er opplysninger som styret i borettslaget kan dokumentere korrekt - da det er borettslaget som dekker kostnader knyttet til bytting av vinduer i hele boligen.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Varmefag, Halden, 2018

Beskrivelse: Jeg satt inn en ny vedovn med stor glassdør.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Elisenberg i Halden (via Borettslaget), 2021

Beskrivelse: Eier fikk lagt opp en ny kurs til elbil lader i garasjen. Det ble strukket kabel fra sikringsskap til garasje. Selve laderen og kursen betalte jeg selv. Da det var lyn-nedslag i borettslaget, ble laderen skadet/ødelagt. Da erstattet Elisenberg laderen med en ny, og kostnadene ble dekket av borettslaget og via forsikringsselskapet til borettslaget.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

Velkommen til en meget innholdsrik og tiltalende bolig med vedlikehold, vaktmester, tv+internett, kommunale avgifter, forsikring m.m. inkludert i fellesutgiftene. Ingen fellesgjeld!

1.etg. inneholder sportsbod, entre, bod, dusj/wc/vaskerom, kjøkken med åpen løsning til stue/spisestue med utgang til en stor og solrik markterrasse.

2.etg.: Gang, bod, dusj/wc, tre store soverom hvorav to med utgang til balkong.

Boligen har meget godt med lagringsplass med sine to innvendige boder, utendørs sportsbod, samt et romslig lagringsloft.

Det medfølger garasje i felles garasjerekke

Standard

Gjennomgående god standard fra byggeår og gjennom fortløpende oppussing. Det er bl.a. enstavs laminat og fliser på gulv i hele 1.etg. Gangen er i likhet med begge bad flislagt og har varmekabler i gulv. Soverom og gang i 2.etg med skipsgulvbelegg. Vegger er malt i duse fargevalører sammen med hvitmalt vinduskarmer, innedører og himlinger, samt en hvitmalt elegant trapp opp til 2.etg. Kjøkkenet er ekstra stort med åpen løsning mot stuen. Her er det god plass for hele familien! Elegant kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer som medfølger i salget. Her er det både oppvaskmaskin, komfyr/koketopp, samt kjøleskap. Baderommene har dusjkabinett og wc på begge bad, samt elektriske hånkletørkere. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin på badet i 1.etg. To av soverommene har store, fastbygde garderober. I stuen er det en rentbrennende peisovn. Downlights. Balansert ventilasjon. Leiligheten har en meget god planløsning med generøse rom med mye lysinnslipp.

En meget tiltalende og innholdsrik bolig.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Garasjeplass for en bil i felles garasjeanlegg følger andelen. I tillegg felles p-plasser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA - nr 2, polisenummer 81565031

Radonmåling

Eiendommen ligger i et område definert med middels til lav aktsomhet.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen

- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Styreleder opplyser at for rekkene med gjerdet ned mot veien, som 17D er en del av, så har vi en regel om at det skal være mulig å passere inn til 17c og 17b ved gjerdet.

Energi

Oppvarming

Ved og strøm. Rentbrennende peisovn i stuen i 1.etg. Varmekabler på begge bad og i gangen nede, i tillegg til panelovner

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

Ikke angitt

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 400 000

Omkostninger kjøper

3 400 000 (Prisantydning)

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

1 390 (Omkostninger totalt)

10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 401 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 410 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 413 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 702 311 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 809 245 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Disse inkluderer kabel-TV komplett / internett grunnpakke, sikringsordning, kommunale avgifter, garasje, utvendig vedlikehold, vedlikehold av fellesarealer, forretningsfører mm.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 147

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

17.03.2026

Andel fellesformue

Kr 46 164

Andel fellesformue dato

16.02.2026

Borettslaget

Borettslagsnavn

OPALVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

982723787

Andelsnummer

5

Om borettslaget

Borettslaget består av 15 andelsboliger fordelt på 4 rekker med tilhørende garasjerekker. Tomten er felles for borettslaget og pent opparbeidet. Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden i borettslaget.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ingen fellesgjeld for andelen.

Styreleder opplyser at det ligger ikke i budsjett for 2026 økning av felleskostnader eller økning av fellesgjeld.

Sikringsordning fellesgjeld

Hvis borettslaget lider tap som følge av at en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, kan et eventuelt tap medføre at de andre andelseierne må betale høyere felleskostnader. For å sikre seg mot eventuelle tap har borettslaget tegnet avtale om sikringsordning som dekker tap av felleskostnader. Tilbyder av sikringsordningen er Skadeforsikringsselskapet borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen kan sies opp innen 1. desember.

Forkjøpsrett

Andelseiere i borettslaget og medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Avklaring av forkjøpsrett skjer i etterkant av salget. Borettslaget har 20 dagers frist på å gjøre forkjøpsrett gjeldende på vegne av en andelseier.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste

boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, så lenge det ikke er til ulempe for andre brukere.

Forretningsfører

Forretningsfører

Halden Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 98, bruksnummer 1600 i Halden kommune. Andelsnr. 5 i OPALVEIEN
BORETTSLAG med orgnr. 982723787

Tinglyste heftelser og rettigheter

Det er ingen tinglyste heftelser eller rettigheter på denne andelen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for nybygg/rekkehus og rekkegarasjer.

LOVLIGHET:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen på 1. etasjen stemmer ikke med faktiske forhold.

- Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom

- og vegger mellom kjøkken og stue er fjernet

Endringene er ikke søknadspliktige da det ikke er bruksendring av arealer, men det er utført endringer på bærende konstruksjoner, dette kan være søknads/meldepliktig.

Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold.

Avvikene nevnt over kan anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

27.06.2002.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger reguleringsplan G632 del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien med formål konsentrert småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er

rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12990,- oppgjørshonorar kr 6500,- og markedsplan kr 15900,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49340,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 22801,-. Utleggene omfatter eierskiftegebyr, sikringspant, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører og servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 15000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lars-Håkon Nohr
Daglig leder - Eiendomsmegler MNEF
lars.hakon.nohr@aktiv.no
Tlf: 906 09 809

Ansvarlig megler bistås av

Cecilie Knobel Elnes
Eiendomsmegler MNEF
cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
Tlf: 975 92 988

Oppdragstaker

Aktiv Halden AS, organisasjonsnummer 985485925
Storgata 10, 1771 Halden

Salgsoppgavedato

18.03.2026















Bad 1. etasje





Bad 2. etasje









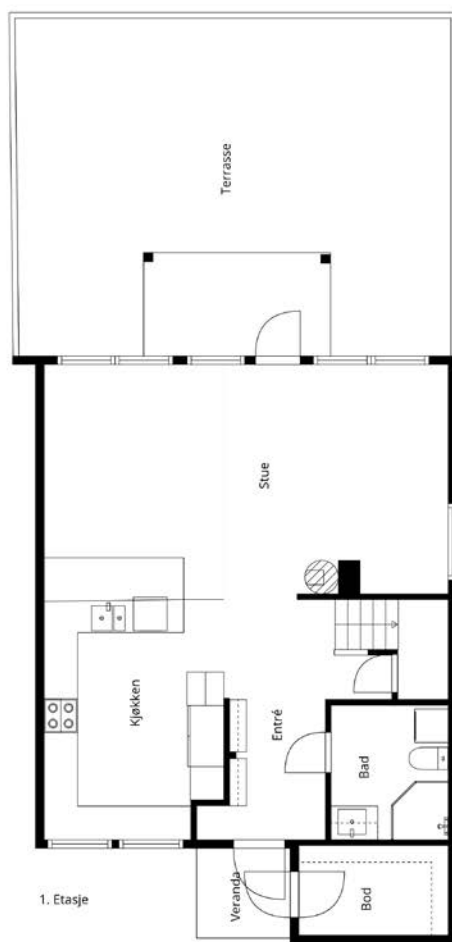


Bod innredet som soverom - ikke godkjent som soverom

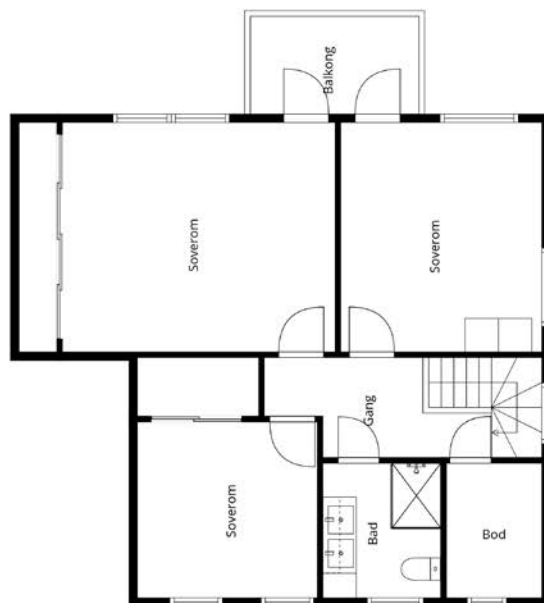








1. Etasje



2. Etasje

FOTO
etætera

Tegningen Lages Med Cubicasa-teknologi. Ikke Målbar Tegning, Avvik Kan Forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Opalveien 17D , 1784 HALDEN

 HALDEN kommune

 gnr. 98, bnr. 1600

 Andelsnummer 5

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 27.02.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 13324-1723

Eiendomsverdi ref nr: RW1728

Autorisert foretak: Brattli Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Arne Brattli



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Brattli Takst og Byggvurdering AS

Brattli Takst og Byggvurdering AS har forretningsadresse i Halden og utfører oppdrag i Halden og omegn. Firmaet utfører i hovedsak takserings tjenester i forbindelse med salg av boliger og fritidsboliger med tilstandsrapporter, samt verditakster på næringseiendommer.

Det tilbys også verditakster og forhånds takster for bruk i forbindelse med finansiering, samt reklamasjons rapporter, vedlikeholdsplaner for bygninger, uavhengig kontroll på våtrom, byggelåns oppfølging, taksering av tomter og bistand i byggesaker. Innehaver har ca 40 års erfaring i bygge bransjen, dels som utførende tømrer og som faglig og daglig leder. Levering av takserings tjenester siden 2015, fra 2020 har dette vært full stilling. Innehar svennebrev fra 1991, mesterbrev fra 1997 og teknisk fagskole fullført i 2010.



Rapportansvarlig

Geir Arne Brattli

Geir Arne Brattli

gab@brattli-takst.no

970 13 690



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Her er nevnt forhold som ikke er tatt med i tilstandsvurderingen siden dette er en andels bolig, disse forholdene er det normalt borettslaget som er ansvarlig for, tolker også dette slik i vedtektene.

Takkonstruksjon er utført med selv bærende prefabrikkerte takstoler som er isolert med blåse isolasjon. Det er ikke laget luftespalter i raftekasser, medfører dårlig lufting av kaldloftet med risiko for skader. Bør utbedres. Isolasjon ligger stedvis helt opp under undertaket, dette kan medføre skader på takkonstruksjonen. Bør utbedres.

Det er ikke laget tilfredsstillende lufting bak bordkledningen i nedkant på vegger, dette kan medføre at kledningen får kortere levetid og påføre borettslaget og andelseierne kostnader. Bør utbedres.

Rekkehus - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmer. Hovedinngangsdør og dør til utvendig bod har malt isolert dørblad og malte trekarmer. Balkongdører har malte overflater og malte trekarmer, dørene har 2 lags glass. Balkongdør i stue har katteluke. Altan og terrasse på sørside er oppført med impregnerte materialer. Rakkverk har malte overflater. Terrasse på nordside er utført med belegningsstein av betong. Trapp foran hovedinngang er utført med skifer heller montert på ukjent underlag. Utevendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utevendige deler av bygningen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater på gulv består av laminat på alle rom unntatt i entre der det er fliser på underlag med varmekabler. Laminat og fliser i 1 etasjen ble montert nytt i 2018, øvrige gulv overflater er fra opprinnelig byggeår ut fra det som er kjent. På vegger i 1 etasjen er det malte plater, på vegger i 2 etasjen er det malt tapet. I himlinger er det malte plater, det er innfelte downlight i stue, kjøkken og entre. Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Gulv i 1 etasjen er av betong. Pipe er oppført med lettklinker elementer, vedovn plassert i stue, montert ny i 2018. Innvendig trapp av tre med malte overflater. Trappen har normale bruksmerker for alder. Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmer med flat terskel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje
Badet er ut fra opplysninger fra byggeåret, gjeldende forskrift er 1997-2010.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluket, laveste punkt på gulvet utenfor dusj er ved døren.

Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket.

Det er ikke mulig å se om oppkant under dør er vannnett, denne er uansett lavere enn skinne på gulvet.

Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskiktet på gulv og vegger er ut fra dette utført med smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, gulvmontert toalett og 2 stk servanter i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tiliggende rom under blandedbatteri til dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.

Bad/vaskerom 1 etasje

Badet er ut fra opplysninger fra byggeåret, gjeldende forskrift er 1997-2010.

Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er svakt fall til sluket, kun 8mm målt fra gulv ved døren.

Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket.

Det er ikke vannnett oppkant under døren.

Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskiktet på gulv og vegger er ut fra dette utført med smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm og servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot yttervegg.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer ble montert ny i 2018.

Innredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask.

Det er installert kjøleskap, fryseskap, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp. Det er fliser et stykke opp på vegg over benkeplaten.

Det er en liten bulk i døren på kjøleskapet, kun kosmetisk betydning.

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, montert i 2018.

Det er en liten skade på frontpanelet, kun kosmetisk betydning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system. Fordelerskap er plassert i bod med utvendig adkomst.

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på vegg i bod på 2 etasjen.

Varmtvannsbereder er plassert i bod med utvendig adkomst. ca 200 liter og fra byggeåret.

Elektrisk anlegg er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring 10 underkurser hvorav 1 stk 32A til bil lader, 1 stk 20A,

Beskrivelse av eiendommen

5 stk 16A og 3 stk 13A kurser.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det er ikke kjent om det er etablert drenering eller om det er steinfylling under boligen.

Om det er steinfylling er det normalt ikke lagt noen drenering da det ikke er nødvendig med plate på mark som her.

Grunnmur er utført med betong, ukjent fundamentering.

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig inneklima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen på 1 etasjen stemmer ikke med faktiske forhold. Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom og vegger mellom kjøkken og stue er fjernet.

Endringene er ikke søknads pliktige da det ikke er bruksendring av arealer, men det er utført endringer på bærende konstruksjoner, dette kan være søknads/meldepliktig.

Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes.

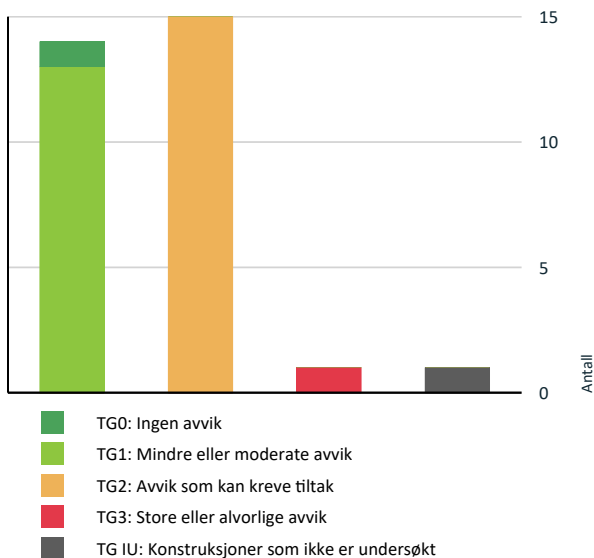
Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

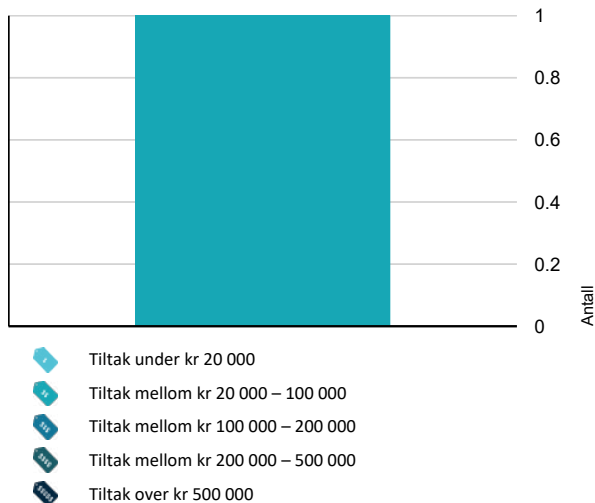
Tegningen stemmer godt med faktiske forhold.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er kun utført kontroll på bygningsdeler som tilhører andelen, inkludert utvendig bod og tilhørende altan, vinduer og ytterdører.

Øvrige bygningsdeler utvendig er ikke vurdert tilstand på.

Det er ikke utført tilstandsvurdering av tilleggs bygg (garasje) selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran [Gå til side](#)
og tettesjikt

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2002

Kommentar

Ferdigattest utstedt 27.6.2002

Anvendelse

Standard

Boligen har en normal standard for byggeåret.

Vedlikehold

Boligen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Vindu på bad 2 etasje blir byttet om kort tid i regi av borettslaget.
2024	Modernisering	Byttet en glassrute i stue i regi av borettslaget. Montert ny lader for el bil etter skade av lynnedslag.
2022	Modernisering	Byttet en glassrute i stue i regi av borettslaget. Montert lader for el bil.
2018	Ombygging	Det ble utført noe ombygging på 1 etasjen, vegger mellom kjøkken og stue ble fjernet og det ble montert ny kjøkkeninnredning inkludert hvitevarer og det ble lagt nytt gulv i stue og kjøkken. Ny vedovn montert. Nytt gulv i entre med fliser på underlag med varmekabler.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer har 2 lags glass og malte trekarmmer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Omramming er montert uten luftspalte ned mot vannbrett, medfører økt risiko for råteskade på omrammingen og økt behov for vedlikehold.

Anbefalt avstand i bygghåndboken 523.701 er minimum 6mm spalte.

Beslag er montert helt opp under vinduskarm på enkelte vinduer, medfører økt risiko for råteskade på karmen og økt behov for vedlikehold.

Enkelte vinduer er malingslitt utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

For å lukke avvikene må omrammingen kuttes slik at det blir luftspalte mot vannbrett og etableres dryppkant/avstand mellom vannbrett og underkant vinduskarm, der dette mangler.



Omramming



Slitasje/skade på overflate behandlingen

TG 2 Dører

Beskrivelse

Hovedinngangsdør og dør til utvendig bod har malt isolert dørbord og malte trekarmmer.

Balkongdører har malte overflater og malte trekarmmer, dørene har 2 lags glass.

Tilstandsrapport

Balkongdør i stue har katteluke.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Balkongdørene viser litt tegn til fukt påvirkning i nedkant på dørbladene, normalt for alder.

Katteluke reduserer isolasjonsevnen på døren noe.

Hovedinngangsdør og øvrige dører har normale bruksmerker/slitasje for alder

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for andre tiltak enn normalt vedlikehold.



Noe malingsslitt utside av dør på soverom



Katteluke



Noe bruksmerker på hovedinngangsdør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan og terrasse på sørside er oppført med impregnerte materialer.

Rekkverk har malte overflater.

Terrasse på nordside er utført med belegningsstein av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Altan gulv på 2 etasjen er noe sprukket og værslitt.

Altanen er montert utenpå bordkledningen og løsningen over konstruksjonen med gulvbordene liggende i denne retningen vil føre vann inn mot kledningen. Dette kan medføre skade på bordkledningen bak bjelken for altanen.

Bordkledningen på veggen er ført nesten helt ned til altan gulvet, anbefalt løsning er beslag mellom vegg og gulv slik at kledningen kan kuttes et stykke opp på veggen.

konstruksjon som nå ligger utenpå kledningen burde vært montert helt inn på veggen, gulvbord montert i motsatt retning slik at det kunne legges et beslag helt inne fra veggen og ut over første gulvbord slik at vann ledes bort fra veggen. Da kunne bordkledningen på veggen vært avsluttet med større avstand fra altan gulvet.

Dagens løsning krever hyppig vedlikehold for å unngå skader på bordkledning og det er risiko for at det kan oppstå skader bak bjelken som er montert på kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting/fornyng av altanen bør den bygges i henhold til denne beskrivelsen.

Tilstandsrapport



Slitte gulvbord.



Bordkledning helt ned mot gulv



Altan festet på utside av bordkledningen

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp foran hovedinngang er utført med skifer heller montert på ukjent underlag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skifer er delvis løsnet og fuger er sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket og hindre at skifer heller sprekker må dette utbedres.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Utvendige forhold er ikke vurdert ut over det som benyttes av denne boenheten, det vil si balkonger og terrasser. Det foreligger ikke noen tilstandsrapport på felles/utvendige deler av bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Tilstandsrapport

Med en vedlikeholdsplan/ tilstandsrapport på forhold som er sameiets ansvar vil det komme frem om det er nødvendig eller kan forventes påkostninger på bygningsmassen som tilsier at det kan bli økte kostnader for den enkelte andelseier.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Overflater på gulv består av laminat på alle rom unntatt i entre der det er fliser på underlag med varmekabler. Laminat og fliser i 1 etasjen ble montert nytt i 2018, øvrige gulv overflater er fra opprinnelig byggeår ut fra det som er kjent. På vegger i 1 etasjen er det malte plater, på vegger i 2 etasjen er det malt tapet. I himlinger er det malte plater, det er innfelte downlight i stue, kjøkken og entre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i gulvene på 2 etasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er underlaget med sponplate gulv som er årsak til knirk. Ved eventuell utskifting av gulv overflater bør sponplate gulvet skrues til gulv bjelkene.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er utført med trebjelkelag. Gulv i 1 etasjen er av betong.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe er oppført med lettklinker elementer, vedovn plassert i stue, montert ny i 2018.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er anbefalt at det skal være en ubrennbar plate på gulv under sotluken, manglende plate medfører risiko for skade på gulv overflate eller brann ved at glør fra aske ramler ned på brennbare materialer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Plate under sotluke er kun en anbefaling, ikke et krav.



Mangler plate på gulv

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp av tre med malte overflater.
Trappen har normale bruksmerker for alder.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører har malte formpressede dørblad og malte trekarmen med flat terskel.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ut fra opplysninger fra byggeåret, gjeldende forskrift er 1997-2010.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

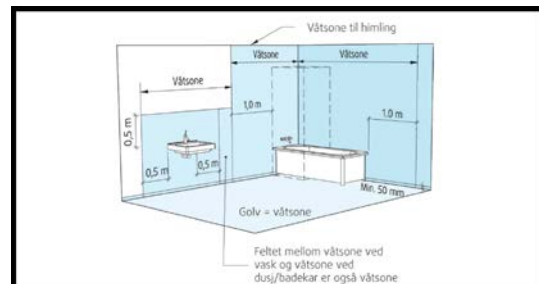
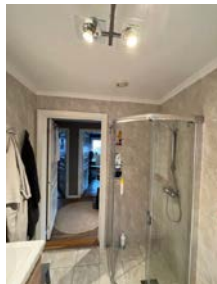
Dør er plassert i det som defineres som våtzone og har trekarmen/foringer og listverk som kan påvirkes av fukt.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Rommet fungerer med avviket så lenge det benyttes dusjvegger.

Vedrørende dør i våtzone, vær oppmerksom ved bruk, eventuelt vannsøl må tørkes opp.



Omfang våtzone

2 ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall til sluket, laveste punkt på gulvet utenfor dusj er ved døren.

Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket.

Det er ikke mulig å se om oppkant under dør er vanntett, denne er uansett lavere enn skinnen på gulvet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket.

Det er ikke mulig å se om oppkant under dør er vanntett, denne er uansett lavere enn skinnen på gulvet, vann vil renne ut av rommet før det kan renne til sluket.

Gulvet utenfor dusj har litt motfall til sluket, det er litt lokalt fall til sluk i dusj, men ikke som tilsvarer 1:50 i nedslagsfelt for dusjen.

Krav da boligen ble oppført var fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

For å lukke avviket må det etableres fall til sluket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskiktet på gulv og vegger er ut fra dette utført med smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen og det er ikke mulig å vurdere tilstanden.

Det er ikke mulig å se om det er membran på vegger og tilstanden på denne, det samme gjelder tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tilstandsrapport



Tetting rundt rør bør undersøkes ytterligere



Sluk med synlig mansjett

2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassdører, gulvmontert toalett og 2 stk servanter i heldekkende plate på skapinnredning med folierte fronter og skrog.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble tatt hull i vegg for fuktkontroll fra tilliggende rom under blandebeholder til dusj uten å påvise fukt eller tegn til skader.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Badet er ut fra opplysninger fra byggeåret, gjeldende forskrift er 1997-2010.
Det finnes ikke noen dokumentasjon på arbeidene.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på vegger og malte plater i himlingen.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet på underlag med varmekabler. Det er svakt fall til sluket, kun 8mm målt fra gulv ved døren. Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket. Det er ikke vanntett oppkant under døren.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er montert en skinne på gulvet for dusj vegger, denne hindrer eventuelt lekkasjevann utenfor dusj å renne til sluket. Skinnen på gulvet medfører at vann vil renne ut av rommet før det kan renne til sluket.

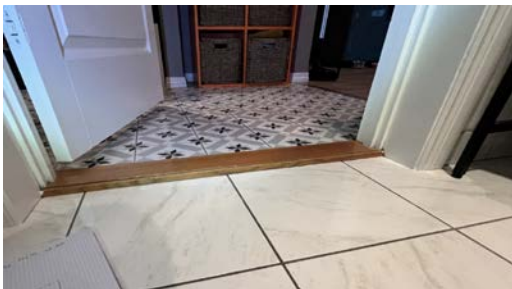
Krav da boligen ble oppført var fall på 1:100 på hele gulvet eller 1:50 i dusjens nedslagsfelt og at lekkasje vann skal ledes til sluk for hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør gjøres tiltak slik at lekkasjevann fra utside av dusj kan renne til sluket.

For å lukke avviket må det etableres tilfredsstillende fall til sluket.



Skinne rundt dusj

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk i rommet, det er synlig slukmansjett under klemring i sluket, tetteskiktet på gulv og vegger er ut fra dette utført med smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Membran tetteskiktet har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid på 15 år, det foreligger ingen dokumentasjon på membranen.

Det er ikke mulig å se om det er membran på vegger og tilstanden på denne, det samme gjelder tetting rundt rørgjennomføringer i vegg, manglende tetteskikt eller mangelfull utførelse på dette kan medføre skader på konstruksjonene i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med dusj på vegg som er avskjermet med glassvegger, gulvmontert toalett, opplegg for vaskemaskin med vann, avløp og strøm og servant i heldekkende plate på skapinnredning med malte fronter og folierte skrog.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk via balansert ventilasjon, tilluft under døren.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Dusjsone ligger mot yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Det er ikke foretatt hulltaking da dusj sone er på yttervegg. Overflate søk er utført.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Det bør gjøres ytterligere undersøkelser.



På gulv ved sluk



På vegg i dusjnisje

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen inkludert hvitevarer ble montert ny i 2018. Innredningen har folierte fronter og skrog, laminat benkeplate med kompositt vask. Det er installert kjøleskap, frysenskap, stekeovn, oppvaskmaskin og induksjon koketopp. Det er fliser et stykke opp på vegg over benkeplaten. Det er en liten bulk i døren på kjøleskapet, kun kosmetisk betydning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avkast i vegg, montert i 2018. Det er en liten skade på frontpanelet, kun kosmetisk betydning.

Årstall: 2018

Kilde: Eier



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledningsanlegget er utført med rør i rør system. Fordelerskap er plassert i bod med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Manglende merking medfører ekstra arbeider med å finne ut hvilke rør som går hvor om det skulle bli behov for tiltak på anlegget. Det er noe irr på kobber rørene, irr oppstår av fukt, kan være kondens fukt og også tegn på en liten lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tilstandsrapport

Rørlegger bør vurdere behov for tiltak vedrørende irr.



Stoppekran



Irr på rør



Rørkurser er ikke merket.



Irr på kobling

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsanlegget er utført med plastrør.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke funnet stakeluke på anlegget, medfører ekstra arbeid om anlegget går tett ved at utstyr må demonteres for å komme til å stake.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om mulig bør det etableres stakepunkt.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon med aggregat plassert på vegg i bod på 2 etasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

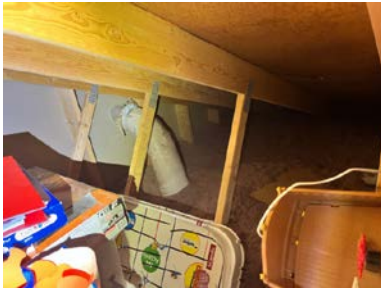
Det var noe fukt på bunnplate i anlegget, det er mest sannsynlig vann fra utside som trekkes inn via friskluften, det er etablert drenerings fra anlegget slik at vann kan renne vekk. Men det bør vurderes tiltak for å hindre at det kommer inn vann, dette reduserer levetiden på anlegget og filter. Eier opplyser at filter blir byttet regelmessig hvert år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avdekke årsak til at det kommer inn vann i anlegget og utbedre dette.

Tilstandsrapport



Tilluftkanal til ventilasjonsanlegg



Vann på bunnplate



Drenering fra ventilasjons aggregat

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i bod med utvendig adkomst. ca 200 liter og fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

I 2010 innførte NEK (Norsk Elektroteknisk Komité) et krav om direkte påkobling på varmtvannsberedere over 2000 W, og i 2014 ble kravene til tilkobling av varmtvannsberedere justert. Nå gjelder forskriften alle beredere som er over 1500 W.

Er varmtvannsberederen installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men man bør jevnlig ta ut støpselet for å se etter varmegang. Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt foreligger det alltid en fare for varmeutvikling og brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er ikke et krav om fast elektrisk tilkobling, kun en anbefaling da løsningen med stikkontakt var godkjent da boligen ble oppført.



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg er sikret med automatsikringer. Anlegget har 50A hovedsikring 10 underkurser hvorav 1 stk 32A til bil lader, 1 stk 20A, 5 stk 16A og 3 stk 13A kurser.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Anlegget er fra byggeåret med noen endringer.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

**Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider med bytte av termostat i gang i 2026 og bytte av termostat og deksel til en dimmer i 2017.
Det er ikke fremvist samsvarserklæring på anlegget i sin helhet.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Siste tilsyn utført i 2004, det ble ikke funnet feil på anlegget da.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ingen åpenbare feil på anlegget, men på grunn av anleggets alder og manglende kunnskap på området anbefaler jeg at det blir utført en kontroll på det elektriske anlegget av en godkjent installatør.

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er ikke kjent om det er etablert drenering eller om det er steinfylling under boligen.
Om det er steinfylling er det normalt ikke lagt noen drenering da det ikke er nødvendig med plate på mark som her.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur er utført med betong, ukjent fundamentering.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendig vann og avløpsanlegg er utført med plastrør fra byggeåret.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er vurdert med hensyn til helse-, miljø- og sikkerhetsforhold. Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av elektriske anlegg, røykvarslere, brannslukningsutstyr og ventilasjon for å sikre et trygt innemiljø og sikkerhet ved bruk. Det er i dette punktet anmerket forhold som avviker mot dagens krav og byggeårets krav når det gjelder sikkerhet i bruk så som høyder og åpninger i rekkverk både innvendig og utvendig, skadelig innelima som radongass, flom og rasfare, brannsikkerhet og rømningsveier. Eventuelle fremtidige arbeider bør utføres i henhold til gjeldende HMS-krav og forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Myndighetene anbefaler alle å måle radon i boligen. Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass som dannes i berggrunnen. Helsefare oppstår først når gassen siver inn og oppkonsentreres i vårt innemiljø. Der øker radon risikoen for lungekreft. Kreftrisikoen øker med radonkonsentrasjonen og med tiden man oppholder seg i en radonutsatt bygning. Denne boligen ligger i et område med lav til middels radonrisiko.

Brann slukke apparatet er eldre enn 10 år.

Rekkverket på altan er lavere enn dagens krav på 1 meter, høyden er 90 cm som var godkjent da altan ble oppført.

Rekkverk på støttemuren er kun 70 cm høyt, men det er ikke krav til rekkverk på denne. Konsekvensene av avviket er risiko for fallskader.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 740 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	3 100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 40 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	220 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 320 000
------------------------------------	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

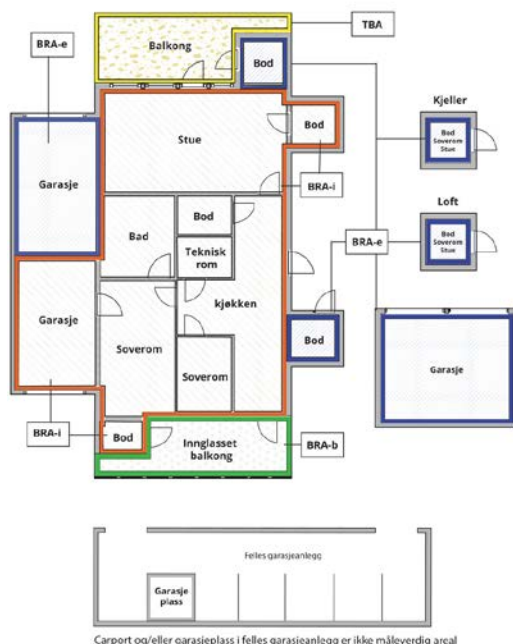
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	61			61	5
1 Etasje	61	5		66	59
SUM	122	5			64
SUM BRA	127				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Gang, bod (benyttes som soverom), bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
1 Etasje	Entré, bad/vaskerom, bod under trapp, stue/kjøkken	Bod med utvendig adkomst	

Kommentar

Areal oppgitt som TBA er terrasse/altan.

Areal oppgitt som BRA-e er boder utenfor boligen som tilhører andelen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Planløsningen på 1 etasjen stemmer ikke med faktiske forhold. Bad og vaskerom er slått sammen til ett rom og vegger mellom kjøkken og stue er fjernet.

Endringene er ikke søknads pliktige da det ikke er bruksendring av arealer, men det er utført endringer på bærende konstruksjoner, dette kan være søknads/meldepliktig.

Dokumentasjon på utførelsen bør innhentes.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Boligen er oppført i henhold til tegninger.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Tegningen stemmer godt med faktiske forhold.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montert lader for el bil.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Oppført i henhold til tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Geir Arne Brattli	Takstingeniør
	Malin Østli	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3101 HALDEN	98	1600		0	4387.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Opalveien 17D

Hjemmelshaver

Opalveien Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
17D/OPALVEIEN BORETTSLAG	982723787	17D	Halden boligbyggelag	Østli Siw Malin

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	100	130 000 01.06.2002	46 164 31.12.2025	52 296 16.02.2026

Årsregnskap				
Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:		1 500
Omløpsmidler:	507 134	Samlet innskuddskapital:		1 950 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	8 091	Langsiktig gjeld (+):	+ 2 719 393
Disponible midler:	499 043	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		4 669 393

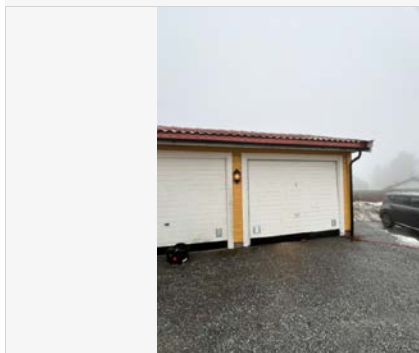
Kommentar

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet Boligen ligger på Stenrød med gode solforhold og kort avstand til skoler, barnehager, turområder, idrettsanlegg og butikker.
Adkomstvei Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Tilknytning vann Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering Eiendommen er omfattet av bestemmelser i reguleringsplan med plannavn Del av Stenrød nord-felt B, Rubinveien og planid G-632 gjeldende fra 8.10.2007
Om tomten Tomten er felles for borettslaget, den er opparbeidet med interne gangveier, plen og noe beplantning. Parkeringsplasser er asfaltert. Tomten skråner mot sørvest.
Tinglyste/andre forhold Ikke vurdert av undertegnede.

Forsikring				
Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA - nr 2	81565031			
Kommentar Inkludert i felleskostnader				

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2002

Kommentar

Oppgitt i matrikkel rapport

Standard

Garasjen har en normal standard for formålet.

Vedlikehold

Bygningen vurderes å være normalt godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført på ringmur av leca og har støpt gulv.

Yttervegger er oppført med bindingsverk som er kledt på utside med liggende malt bordkledning.

Selvbærende prefabrikkerte takstoler, undertak av asfaltimpregnerte plater som er tekket med betongstein, takrenner og nedløp av aluminium. Garasjeport av tre med vippebeslag og fjernbetjent åpner, malte overflater.

Det er innlagt strøm og lys, samt el bil lader, normal enkel standard.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	24.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	13.03.2026		Gjennomgått	6	Nei
Ferdigattest boliger og garasjer	27.06.2002		Gjennomgått	1	Nei
Matrikkel rapport	16.02.2026		Gjennomgått	13	Nei
Brannforebyggende enhet	16.02.2026	Tilsyn utført 13.2.2026 Feiing utført 28.3.2019 Ingen anmerkninger.	Gjennomgått	12	Nei
Reguleringsplaner	18.10.2007		Gjennomgått	4	Nei
Samsvarserklæring el anlegg		Fra 2026 gjelder bytte av termostat i gang. Fra 2017 gjelder bytte av termostat og deksel på dimmer.	Gjennomgått	2	Nei
Eiendoms kart	16.02.2026		Gjennomgått	1	Nei
Tegninger	15.12.2000		Gjennomgått	14	Nei
Årsberetning/regnskap	18.02.2025		Gjennomgått	14	Nei
Område analyse	16.02.2026		Gjennomgått	2	Nei
Elvia	18.02.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Malin Østli

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2018
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Opalveien 17D

1784 HALDEN

3101-98/1600/0/0

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 1101260014 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

To stuevinduer er byttet i første etasje fordi de har vært punkterte. Et i ca. 2022 (usikker) og et i ca. 2024 (usikker). Dette er opplysninger som styret i borettslaget kan dokumentere korrekt - da det er borettslaget som dekker kostnader knyttet til bytting av vinduer i hele boligen.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Glassmesteren (usikker på firmanavn)

Beskrivelse av arbeidet: To stuevinduer er byttet i første etasje fordi de har vært punkterte. Et i ca. 2022 (usikker) og et i ca. 2024 (usikker). Dette er opplysninger som styret i borettslaget kan dokumentere korrekt - da det er borettslaget som dekker kostnader knyttet til bytting av vinduer i hele boligen. Firmanavn vil man kunne etterspørre hos styret.

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?



- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Firmanavn: Varmefag, Halden

Beskrivelse av arbeidet: Jeg satt inn en ny vedovn med stor glassdør. Installert av Varmefag AS i Halden.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ Nei, ikke som jeg kjenner til
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elisenberg i Halden (via Borettslaget)

Beskrivelse av arbeidet: Eier fikk lagt opp en ny kurs til elbil lader i garasjen. Usikker på eksakt årstall, men regner med at det var ifm bilkjøp i 2021. Det ble strukket kabel fra sikringsskap til garasje. Selve laderen og kursen betalte jeg selv. Da det var lyn-nedslag i borettslaget, usikker på årstall men tror det var i 2024, ble laderen skadet/ødelagt. Da erstattet Elisenberg laderen med en ny, og kostnadene ble dekket av borettslaget og via forsikringsselskapet til borettslaget. Styret vil derfor ha nøyaktige årstall på når ny lader ble installert.



Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Opalveien 17D - Nabolaget Stenrød/Bratner - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

🚗 Stenrød
Linje 32
5 min 🚶
0.4 km

🚆 Halden stasjon
Linje RE20
10 min 🚗
4.3 km

Skoler

Hjortsberg skole (1-7 kl.)
391 elever, 19 klasser
15 min 🚶
1.2 km

Gimle skole (1-7 kl.)
251 elever, 13 klasser
23 min 🚶
1.9 km

Strupe ungdomsskole (8-10 kl.)
344 elever, 14 klasser
5 min 🚗
2.1 km

Rødsberg ungdomsskole (8-10 kl.)
335 elever, 15 klasser
7 min 🚗
3.2 km

Halden vgs - avd. Porsnes
1200 elever, 61 klasser
8 min 🚗
3.5 km

Halden vgs - avd. Risum
400 elever
12 min 🚗
6.2 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Hjortsberghallen
14 min 🚶

«Kort vei til alt. Stille og rolig, samt veldig sentralt i forhold til byen. Kort vei til skole og barnehager.»



Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

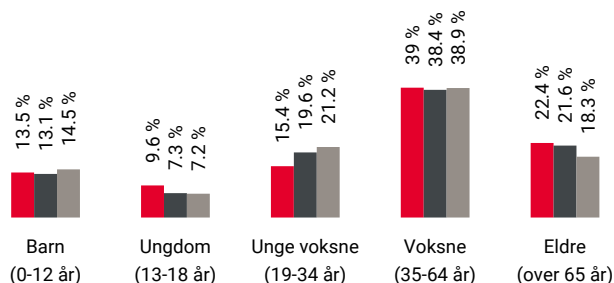
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stenrød/Bratner	1 844	800
Halden	26 346	13 906
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lysløypa barnehage (1-4 år)
11 barn
8 min 🚶
0.6 km

Stenrød barnehage (1-5 år)
70 barn
9 min 🚶
0.8 km

Skogkanten Dyr & naturbarnehage (0-5 år)
58 barn
14 min 🚶
1.3 km

Dagligvare

Kiwi Brødløs
15 min 🚶

Coop Extra Næringsrød
Post i butikk, PostNord
16 min 🚶
1.3 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

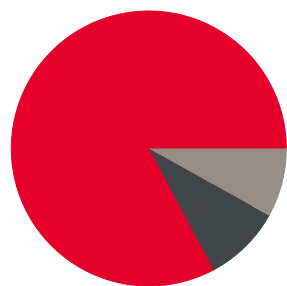
⚽ Frydenlundveien velforening - ballbane 10 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Hjortsberg skole 14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 1.2 km

🚴 Spenst Halden avd. Brødløs 19 min 🚶

🚴 SKY Fitness Halden 8 min 🚗

Boligmasse



■ 82% enebolig
■ 9% rekkehus
■ 8% annet

«Perfekt for etablerte familier.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Tista Senter

8 min 🚗



Apotek 1 Brødløs Halden

22 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 20% 13-15 år
■ 22% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



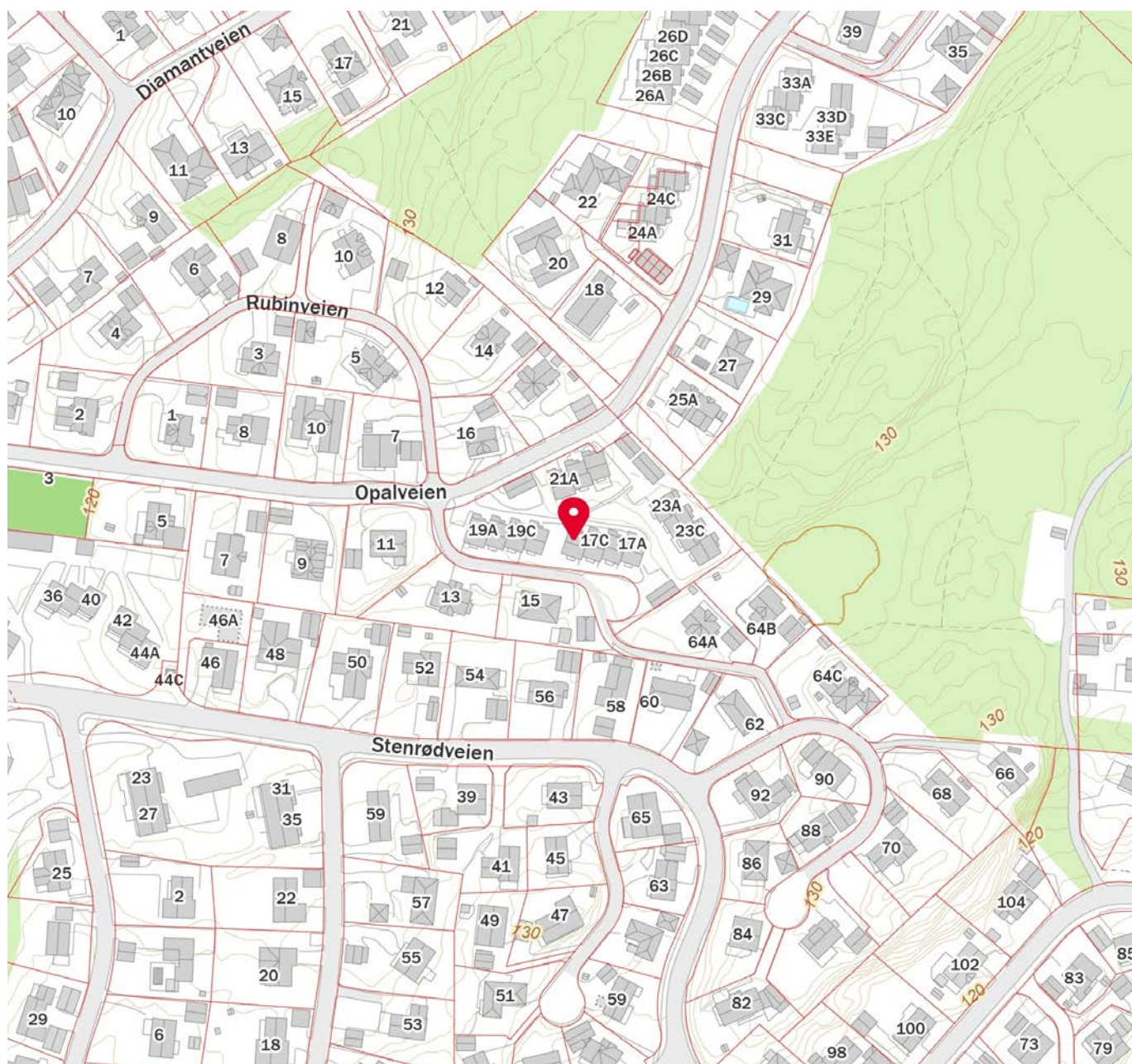
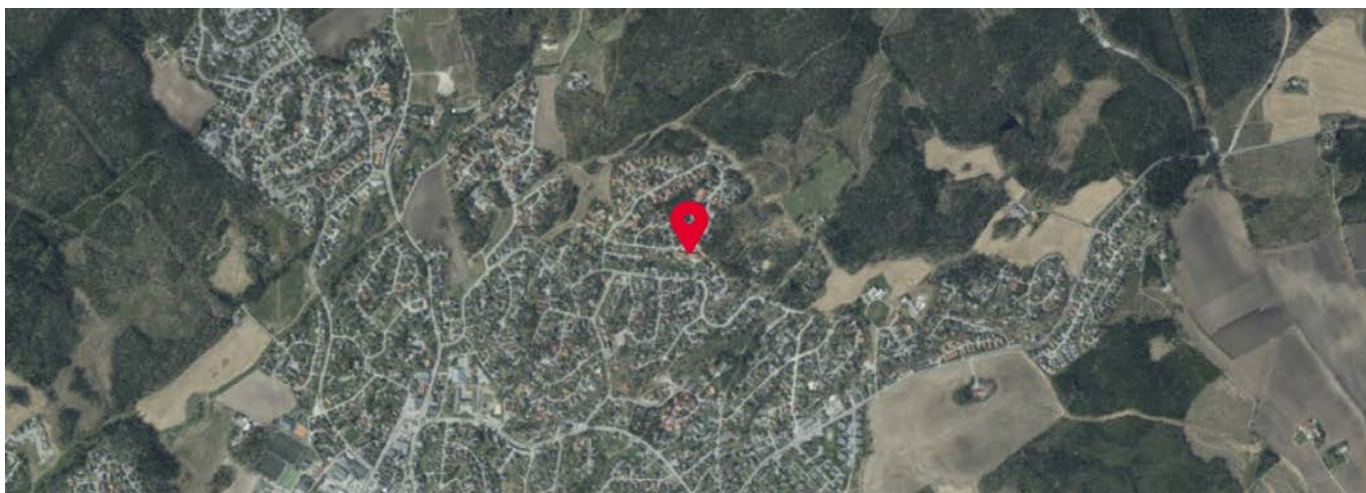
0%

45%

■ Stenrød/Bratner
■ Halden
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Cecilie Knobel Elnes / Aktiv

Fra: Elvia Tilsyn <tilsyn@elvia.no>
Sendt: onsdag 18. februar 2026 16:38
Til: Cecilie Knobel Elnes / Aktiv
Emne: Svar: Opalveien 17D (1101260014) (gjelder saksnummer 5520797)

Hei.

Siste tilsyn var i 2004, og ble avsluttet uten avvik. Ser ikke noe utestående pålegg, men det betyr ikke at det ikke er feil og mangler ved anlegget.

Med vennlig hilsen.
Rejlers Elsikkerhet AS

Øyvind Skillebekk
Forvaltning

16. februar 2026 kl. 11:10 skrev Cecilie Knobel Elnes / Aktiv:

Hei

Vedlagt forespørsel :)

Vennlig hilsen

Cecilie Knobel Elnes

Eiendomsmegler MNEF

Mobil: 975 92 988, e-post: cecilie.knobel.elnes@aktiv.no
www.aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Halden
Storgata 10
1771 Halden



Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 17.03.26 Side 1 av 3

Opalveien borettslag	Vår ref.:	65/5	Fødselsdato eier:	26.11.1970
Opalveien 17 D	Type:	BORETTLAS TILKNYTTET		
1784 HALDEN	Eiere:	Siw Malin Østli		
Organisasjonsnr: 982 723 787	Andelsnr:	5		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 6 320

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	5 420
	Renter	457
	Avdrag	-4 789
	Renter	-442
	Avdrag	4 949
Tilleggsytelser:	Kabel TV Komplett	725

Borettslaget er med i en sikringsordning mot tap av felleskostnader. Tilbyder er Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Felleskostnader ved salg blir avregnet og kreditert av systemet. Skal ikke gjøres opp mellom partene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.04.2026	Tot. utg. i kr.:	6 145
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 420
	Renter		421
	Avdrag		-5 019
	Renter		-421
	Avdrag		5 019
Tilleggsytelser:	Kabel TV Komplett		725
Neste endring:	01.01.2028	Tot. utg. i kr.:	11 585
Felleskostnader:	Felleskostnader		5 420
	Renter		421
	Avdrag	(-5.019,00 i Des. 27)	0
	Renter	(-421,00 i Des. 27)	0
	Avdrag		5 019
Tilleggsytelser:	Kabel TV Komplett		725

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.: 52 296
Klient ajourf. lån:	1 852 615,65	Klient gj. s. årsoppg.: 288 184

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11470300 2, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 17.03.2026: 4.07% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 17.03.2026: 235 889

Andel av saldo: 0

Første termin: 30.12.2002Første avdrag: 30.06.2003 (siste termin 30.12.2027)

Opprinnelig innfrielse lån (IN): 692 296

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 123 508

Flytende rente husbanken

IN Lån

Evnt planlagte låneopptak og/eller byggelån er ikke med i oversikten.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Bjørn Arne Lillebø

Adresse: Opalveien 23 B

Postnr/-sted: 1784 HALDEN

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utkjørt: 17.03.26 Side 2 av 3

Opalveien borettslag	Vår ref.: 65/5	Fødselsdato eier: 26.11.1970
Opalveien 17 D	Type: BORETTSLAG TILKNYTTET	
1784 HALDEN	Eiere: Siw Malin Østli	
Organisasjonsnr: 982 723 787		

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 48047454, Priv.: 69187616
E-post: bjo-lill@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 17.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	8 434
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

Annen formue:	46 164	Gjeld:	52 296	Andre inntekter:	1 335
		Utgifter:	3 228		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	130 000
Andelsnr:	5	Partialobligasjonsnr:	5

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2001		
Gårds/bruksnr:	98/1600		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4389

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA - nr 2	Polisenr:	81565031
--------------	----------------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	31.05.2002	Første innflytting:	01.06.2002
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei	BRA	128
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Ja	Kategori:	4-rom, innsk.770'
Ansiennitetsregler:	1 - Intern forkjøpsrett for beboere i brl 2 - Medlem i Halden BBL eller andre		

Fasiliteter:

Ta kontakt med styreleder for informasjon om styrets fremtidige planer vedr vedlikehold/rehab som kan påvirke felleskostnader og fellesgjeld.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Eli-Margrethe Åkerman

Dato utført: 17.03.26 Side 3 av 3

Opalveien borettslag	Vår ref.:	65/5	Fødselsdato eier:	26.11.1970
Opalveien 17 D	Type:	BORETTSLAG TILKNYTTET		
1784 HALDEN	Eiere:	Siw Malin Østli		
Organisasjonsnr: 982 723 787				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV og Bredbånd, ta kontakt med styret for mer informasjon.

Annen informasjon:

Vedtekter

for Opalveien borettslag org nr 982 723 787

tilknyttet
Halden boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 28. september 2000, sist endret den 22.03.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Opalveien borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Halden kommune og har forretningskontor i Halden kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Halden boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner ett hundre.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres via Halden Boligbyggelags hjemmeside

4. Boret og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Andelseier må søke borettslaget om montering av varmepumpe. Borettslaget har utarbeidet retningslinjer for innstallering av varmepumpe, som skal benyttes av andelseier som ønsker varmepumpe. Andelseier er ansvarlig for varmepumpen som er installert på andelen de eier. Andelseier må selv bekoste innstallering, demontering og utskifting. Varmepumpen må fjernes ved maling og nødvendig vedlikehold for andelseiers regning.

(7) Andelseier kan søke styret om å montere el-bil lader inne i egen garasje. Søknaden skal inneholde tilbud for montering av lader fra autorisert firma med spesifikasjoner av lader og effekt. Styret skal innvilge søknaden dersom det ikke foreligger saklig grunn etter Borettslagslova § 5-11a. Styret kan sette begrensinger på hvilke kurs og effekt som kan monteres. Montering skal i sin helhet utføres av montør fra autorisert firma. Kostnaden knyttet til innkjøp og montering av lader, oppsett av egen kurs, kabel, vedlikehold og kontroll dekkes av andelseier i sin helhet. Borettslagslaget skal være helt uten økonomisk ansvar i forhold til dette. Borettslaget skal sørge for at det ligger tilgjengelig rør slik at andelseier kan koble lader i garasjen til sikringsskap i egen bolig. Borettslagslaget kan kreve lader fjernet dersom andelseier ikke følger vedtekter, avtale samt lovpålagte kontroll og vedlikehold. Kostnaden for fjerning dekkes av andelseier.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.
- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseier har ansvaret for at alt innvendig vedlikehold utføres forskriftsmessig. VVS og EL arbeider skal utføres av autoriserte håndverkere. Ikke av andelseier, så fremst andelseier ikke er autorisert håndverker. Andelseier skal etter at arbeidene er utført, gi styret melding om hva som er gjort og av hvem. Faktura eller samsvarserklæring oppbevares av andelseiere og skal kunne forelegges styret på forespørsel.

(5) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(6) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret - Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Opalveien borettslag mandag 17.03.2025 kl. 19:00 -
Felleskjøpets møtelokaler, Gamle Meieri, Busterudkleiva 54.

1. Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling, saksliste, og antall stemmeberettigede

Innkalling sendt ut: 26.februar 2025

Antall fremmøtte: 12

Antall stemmeberettigede: 8

Antall fullmakter: 0

Totale antall stemmer: 8

Fra Halden boligbyggelag møtte: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.2 Valg av møteleder

Valg av møteleder: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.3 Valg av referent

Valg av referent: Eli-Margrethe Åkerman

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

1.4 Valg av undertegner

Valg av undertegner: Trine Samuelsen og Jan-Erik Andersen

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

2. Styrets årsmelding for 2024

Gjennomgang av styrets Årsmelding

Vedtak:

Årsmeldingen ble referert og enstemmig godkjent

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

Gjennomgang av Resultatregnskap, balanse, oversikt over disponible midler, samt noter for regnskapsåret og revisors beretning.

Vedtak:

Regnskap med disponering av årets resultat for 2024 ble enstemmig godkjent. Revisjonsberetningen tas til etterretning.

4. Godtgjøring til styret.

Honorar til styreleder kr: 17 000,-

Honorar til styremedlem Kari Nygaard kr: 3 000,-

Honorar til styremedlem Jan-Erik Andersen kr: 5 000,- da han gjør enkelte vaktmester oppgaver.

Honorar til varamedlem Laila Tofte: kr 3 000,- da hun har møtt på alle styremøter.

Totalt kr 28 000,-

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5. Valg av styrets medlemmer

5.1 Valg av styreleder

Styreleder Bjørn Arne Lillebø ble valgt for 2 år i 2024 - Gjenstår 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Kari Nygård ble gjenvalgt for 2 år.

Styremedlem Jan-Erik Andersen ble gjenvalgt for 2 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.3 Valg av varamedlemmer

Laila Tofte ble gjenvalgt for 1 år.

Rigmor Stenbock ble gjenvalgt for 1 år.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

5.4 Valg av valgkomite

Valg av valgkomite: Svein Morland og Torunn Sandnes stiller til gjenvalg for 1 år.

Vedtak:

Valgkomiteen ble gjenvalgt for 1 år.

5.5 Valg av delegat til HABO sin generalforsamling

Valg av delegat til Habo sin generalforsamling: Bjørn Arne Lillebø

Vara velges av øvrige styre.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

Møte hevet: 19:15

Dokumentet er signert av:

Møteleder Eli-Margrethe Åkerman (sign.) 17.03.2025

Protokollvitne Jan-Erik Andersen (sign.) 17.03.2025

Protokollvitne Trine-Marie Sanne Samuelsen (sign.) 17.03.2025

Møteleder

Protokollvitne

Årsmelding for 2024 Opalveien borettslag

Borettslagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og drive virksomhet som henger sammen med dette.
Opalveien borettslag ligger i Halden kommune
Borettslaget består av 15 andeler.

Borettslagets styre har bestått av:
Leder, Bjørn Arne Lillebø, Opalveien 23 B
Styremedlem, Jan-Erik Andersen, Opalveien 21 C
Styremedlem, Kari Nygaard, Opalveien 23 C
Varamedlem, Rigmor Stenbock, Opalveien 23 A
Varamedlem, Laila Tofte, Opalveien 23 D

Møtevirksomhet:

Det har i perioden vært avholdt 1 generalforsamling(er), hvorav 0 ekstraordinære.

Det har vært avholdt 3 styremøter, hvor 12 protokollerte saker har vært behandlet.

Det har siden forrige generalforsamling vært omsatt 0 andeler og behandlet like mange søknader om godkjenning av nye andelseiere.

Det har vært behandlet 0 søknader om bruksoverlating.

Borettslaget har inngått avtale med Rokke Hageservice om kjøp av vaktmestertjenester.

Borettslaget har 0 antall ansatte.

Oppsummering av de viktigste sakene og tiltakene styret har behandlet:

Styret har i løpet av året arbeidet med, og vedtatt budsjett for neste år med langtidsbudsjett 2026-2029

Styret har behandlet regnskapet og ferdigstilt årsmelding for 2024.

Utover dette har styret jobbet med følgende vedrørende bomiljø, vedlikehold og påkostning:

Vedlikehold av borettslaget blant annet maling av vinduer, HMS gjennomgang av utemiljø med skriv til andelseierne, løpende reparasjoner etter innmeldte behov fra andelseierne og i samarbeid med vaktmester.

Arrangert dugnad med god innsats fra andelseierne.

Saker under arbeid og planlegging:

Vedlikehold av boligene herunder maling. HMS gjennomgang for å sikre et godt og trygt bomiljø.

Større vedlikehold og oppgraderinger i borettslaget de siste årene:

Maling av vinduer startet opp høsten 2024.

Ny felles avtale for Tv/internett i 2024. Selv om dette ikke var en økonomisk investering, så mener vi at det er en oppgradering i forhold til det tilbudet vi hadde.

Annen info om borettslaget, eller styrets arbeid:

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.02.2025

Resultatregnskap

	Note	Resultat 31.12.24	Budsjett 2024	Resultat 31.12.23	Budsjett 2025
INNETEKTER					
Inndekning av felleskostnader		921 600	921 600	813 600	921 600
Inntekt kabel-TV		108 180	108 200	39 600	108 200
Kapitalinntekter		851 683	211 000	847 145	155 700
Sum inntekter		1 881 463	1 240 800	1 700 345	1 185 500
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	3 948	4 000	3 948	4 000
Styrehonorar	2	28 000	28 000	28 000	28 000
Avskrivninger	10	19 700	19 700	19 700	19 700
Energi, strøm, olje, gass		5 231	4 800	4 731	5 100
Eiendomsskatt		69 341	71 000	70 967	75 000
Inventar		0	1 000	0	1 000
Vedlikehold	4	42 483	55 100	156 392	57 000
Servicekontrakter , HMS, Brann		22 806	14 800	15 461	24 000
Vaktmestertjenester		56 788	74 200	124 765	77 200
Periodisk vedlikehold	5	55 892	140 000	47 928	100 000
Revisjonshonorar	3	2 032	2 100	1 998	2 190
Forretningsførerhonorar		53 274	53 300	50 256	55 420
Kontorrekv, telefon, porto		480	2 500	288	2 500
TV bredbånd		107 327	108 200	103 879	108 200
Kontingenter boligbyggelag og NBBL		3 121	3 200	3 121	3 200
Forsikring		67 680	69 000	59 186	75 460
Kurs		0	4 000	0	4 000
Kommunale avgifter	6	369 137	359 900	299 901	380 000
Bankgebyrer		2 429	3 000	2 320	3 000
Andre kostnader	7	7 024	1 000	0	2 000
Sum driftskostnader		916 693	1 018 800	992 842	1 026 970
Driftsresultat		964 770	222 000	707 503	158 530
FINANSINNT- OG KOSTNAD					
Utbytte fra Gjensidige		6 290	0	5 683	0
Renteinntekter		15 519	700	15 245	910
Rentekostnad		25 932	29 000	31 116	21 100
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-4 122	-28 300	-10 188	-20 190
Årsresultat		960 648	193 700	697 315	138 340
Disponeringer:					
Overført til egenkapital		960 648	0	697 315	0
Sum disponering		960 648	0	697 315	0

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomt	8	1 366 633	1 366 633
Bygninger	9	17 083 367	17 083 367
Ladestasjon	10	131 334	151 034
Sum varige driftsmidler		18 581 334	18 601 034
Sum anleggsmidler		18 581 334	18 601 034
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre fordringer/forskuddsbet. kost.		107 820	0
Sum fordringer		107 820	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		399 314	354 762
Sum bankinnskudd og kontanter		399 314	354 762
Sum omløpsmidler		507 134	354 762
SUM EIENDELER		19 088 468	18 955 795

Balanse

	Note	Balanse 31.12.24	Balanse 31.12.23
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		1 500	1 500
Sum innskutt egenkapital		1 500	1 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		14 409 484	13 448 836
Sum opptjent egenkapital		14 409 484	13 448 836
Sum egenkapital		14 410 984	13 450 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Husbanken	11	423 017	651 622
Andel langs.gjeld andelseiere m/pant	11	2 296 376	2 893 968
Borettsinnskudd	12	1 950 000	1 950 000
Sum langsiktig gjeld		4 669 393	5 495 590
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til forretningsfører		0	-900
Leverandørgjeld		8 091	10 769
Sum kortsiktig gjeld		8 091	9 869
Sum gjeld		4 677 484	5 505 459
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 088 468	18 955 795
Pantestillelser		18 450 000	18 450 000

Informasjon om årsregnskapet

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en overikt over de disponible midlene i årsregnskapet.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dvs. den kapitalen som ikke er bundet opp i annen kortsiktig gjeld. Som eksempler kan nevnes, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler.

Nedenfor vises en oppstilling over borettslagets disponible midler ved årets slutt:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler IB	344 893	441 484
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	960 648	697 315
Tilbakeført avskrivninger	19 700	19 700
Avdrag lån	-826 197	-813 606
B. Årets endringer disponible midler	154 150	-96 591
C. Disponible midler UB	499 043	344 893
Omløpsmidler	507 134	354 762
Kortsiktig gjeld	8 091	9 869
Disponible midler	499 043	344 893

Note 0 - Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av ett år. Neste års avdrag på langsiktig gjeld er ikke skilt ut som kortsiktig gjeld.

Neste års avdrag på langsiktig gjeld er en del av øvrig langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. I samsvar med regnskapsforskriften om borettslag foretas det ikke avskrivninger på bygninger. Andre varige driftsmidler med begrenset levetid avskrives lineært over den forventede levetiden.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg av påkostninger.

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. note om vedlikehold og evt. periodisk vedlikehold.

Tomt

Tomten er eiet og oppført med anskaffelseskost.

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
Arbeidsgiveravgift	3 948	3 948
Sum	3 948	3 948

Arbeidsgiveravgiften refererer seg til styrehonorar.

Note 2 - Styrehonorar

	2024	2023
Styrehonorar	28 000	28 000
Sum	28 000	28 000

Note 3 - Revisjonshonorar

	2024	2023
Revisjonshonorar	2 032	1 998
Sum	2 032	1 998

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til lovpålagt revisjon.

Note 4 - Vedlikehold

	2024	2023
Reparasjon og vedlikehold bygninger	42 483	138 223
Reparasjon og vedlikehold uteområde	0	18 169
Sum	42 483	156 392

Styret mener at det gjennomførte løpende og periodiske vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 5 - Periodisk vedlikehold

	2024	2023
Periodisk vedlikehold	55 892	47 928
Sum	55 892	47 928

Det periodiske vedlikeholdet følger en plan og går i intervaller. Det betyr at det ikke alltid vil være kostnader knyttet til periodisk vedlikehold i årsregnskapet.

Periodisk vedlikehold består av Maling av vinduer

Note 6 - Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av;
Borettslag med piper: feie og tilsynsavgift, renovasjon, vann og avløpsavgifter.
Borettslag uten piper: renovasjon, vann og avløpsavgifter

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
Generalforsamling og møter	1 964	0
Kostnader for bomiljøtiltak, blomster, gaver mm	5 060	0
Sum	7 024	0

Note 8 - Tomt

	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 366 633
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 366 633
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	1 366 633
Anskaffelsesår :	2001
Antatt levetid i år :	

Note 9 - Bygninger

	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01 :	17 083 367
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	17 083 367
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	17 083 367
Anskaffelsesår :	2001
Antatt levetid i år :	

Note 10 - Andre driftsmidler

	Ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	197 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	197 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	65 666
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	131 334
Årets avskrivninger :	19 700
Anskaffelsesår :	2021
Antatt levetid i år :	10

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:

Husbanken

Formål:

Fellesgjeld ved
oppføring av
bygningene

Lånenummer:

11470300 2

Lånetype:

Annuitet

Opptaksår:

2002

Rentesats:

4.597 %

Beregnet innfridd:

31.12.2027

Opprinnelig lånebeløp:

18 210 000

Lånesaldo 01.01:

651 622

Avdrag i perioden:

228 605

Lånesaldo 31.12:

423 017

Andelssaldo 01.01:

2 893 968

Innbetalt IN i perioden:

88 536

Nedskrevet andelssaldo i perioden:

686 128

Andelssaldo 31.12:

2 296 376

Sum pantegjeld for lån:

2 719 393

Borettslagets fellesgjeld er prosentvis likt fordelt på alle enheter.

Individuell nedbet. av fellesgjeld

I tillegg til borettsinnskudd, kan enkelte andelseiere nedbetale ekstraordinært på felles lån, forskuddsbetalt. Borettslaget skal ha avtale om individualisering av fellesgjeld. Det betyr at andelseierens fremtidige forpliktelser for å dekke renter og avdrag tilknyttet lånet er helt eller delvis betalt. Den ekstra innbetalingen nedkviktes i samme takt som lånet.

Note 12 - Borettsinnskudd

	2024	2023
Borettsinnskudd	1 950 000	1 950 000
Sum	1 950 000	1 950 000

Resultat og balanse med noter for Opalveien borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Opalveien borettslag

Styreleder	Bjørn Arne Lillebø (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Kari Nygaard (sign.)	17.02.2025
Styremedlem	Jan-Erik Andersen (sign.)	17.02.2025

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Opalveien Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Opalveien Borettslag.

Årsregnskapet består av: • Balanse per 31. desember 2024 • Resultatregnskap for 2024 • Oppstilling over endring av disponible midler • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: • Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Ole Anders Gjesteb
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TT2G7-ZTNWUW-J405Q-LWHIZ-COVXU-EGYUE

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Gjesteby, Ole Anders Stenerud

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-226575

IP: 85.164.xxx.xxx

2025-02-18 06:11:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TT2G7-ZTNWUW-J405Q-LWHIZ-COVXU-EGYUE

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Opalveien 17D
1784 HALDEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lars-Håkon Nohr

Telefon: 906 09 809
E-post: lars.hakon.nohr@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre